

Ár 2016, þriðjudaginn 15. nóvember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. Z-3/2016:

Ólafur Árni Óskarsson

(Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson hdl.)

gegn

Landsbankanum hf.

(Jón Páll Hilmarsson hdl.)

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta, sem þingfest var 10. júní 2016 og tekið til úrskurðar 18. október 2016, barst dóminum þann 1. júní 2016 með beiðni, dags. 1. júní 2016.

Sóknaraðili er Ólafur Árni Óskarsson, Gularás, 861 Hvolsvöllur, en varnaraðili er Landsbankinn hf. Austurstræti 11, 155 Reykjavík. Fyrirsvarsmaður Landsbankans hf. er Steinþór Pálsson, framkvæmdastjóri, Bergstaðastræti 84, 101 Reykjavík.

Kröfur sóknaraðila eru að felld verði úr gildi nauðungarsala sú sem fram fór í fasteigninni Gularás, Rangárþingi eystra, landnr. 163857, þann 4. maí 2015 [sic.]. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda, samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram í málinu eða að mati réttarins.

Kröfur varnaraðila eru að kröfum sóknaraðila verði hafnað og nauðungarsölugerð sýslumannsins á Suðurlandi á eigninni Gularási, landnr. 163857, dags. 4. maí 2016, standi óbreytt. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram í málinu eða samkvæmt mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Málavextir

Samkvæmt gögnum málsins og málalíbúnaði aðila eru málavextir þeir að sóknaraðili var þinglýstur eigandi jarðarinnar Gularás. Landnúmer jarðarinnar er 163857 og fastanúmer 219-2354. Fasteignamat jarðarinnar er kr. 19.579.000 og samanstendur af fimm sérmetnum einingum þ.e. hlaða kr. 3.110.000, íbúð kr. 13.100.000, reki kr. 14.000, ræktað land kr. 2.180.000 og jörð kr. 1.175.000.

Þann 15. febrúar 2005 undirritaði sóknaraðili veðskuldabréf með fyrirsögninni „VEÐSKULDABRÉF Veð í bújörð“. Númer veðskuldabréfsins var tilgreint 0182-74-820365. Bæði sóknaraðili og eiginkona hans, Þorbjörg Marta Bergsdóttir, undirrituðu veðskuldabréfið. Sóknaraðili undirritaði bréfið sem

útgefandi og eiginkona hans sem samþykkur ofangreindri veðsetningu sem þinglýstur eigandi, en þar á eftir er í sviga orðin „ef annar en útgefandi“. Ekki er gert ráð fyrir sérstakri undirritun á eyðublaðið fyrir þinglesinn eiganda ef hann er jafnframt útgefandi. Sóknaraðili var tilgreindur útgefandi veðskuldabréfsins og viðurkenndi hann með því að skulda varnaraðila kr. 12.200.000. Lánstími var 15 ár. Fyrsti gjalddagi var 1. mars 2005 og einn mánuður var milli gjalddaga. Lánið samkvæmt skuldabréfinu var bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Í 4. tölulið veðskuldabréfsins segir eftirfarandi:

„Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vaxta, vísitöluálags, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum og innheimtuaðgerðum til fullnustu skuldarinnar kann að leiða, og útgefanda ber að greiða, er Landsbanka Íslands hf. hér með sett að veði neðangrein bújörð með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti.“ Í beinu framhaldi er reitur þar sem veðandlag veðskuldabréfsins er tilgreint og segir þar „Gularás, Rangár.eystra“. Í öðrum reit eru tilgreind fastanúmerin 2000000-0000. Samkvæmt 5. tölulið veðskuldabréfsins var bújörðin veðsett ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, allt eftir því sem hún verður framast veðsett. Þá segir jafnframt að bújörðin sé veðsett í því ástandi sem hún er, eða síðar kanna að vera, með hvers konar endurbótum og viðaukum hverju nafni sem nefnast, þ.á.m. íbúðarhús og útihús, sem og önnur mannvirki sem nú eru á eigninni.

Í 10. tölulið bréfsins segir að varnaraðila sé heimilt að gjaldfella skuldina fyrirvaralaust og án uppsagnar, sbr. 9. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð verði dráttur á greiðslu afborgana o.fl. Þá segir í 11. tölulið bréfsins að falli hin veðtryggða skuld í gjalddaga sé veðhafa heimilt að láta selja hina veðsettu eign nauðungarsölu til fullnustu kröfunni, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar.

Þann 12. maí 2006 undirritaði sóknaraðili veðskuldabréf með fyrirsögninni, „VEÐSKULDABRÉF Veð í fasteign“. Númer veðskuldabréfsins var tilgreint 0182-74-820674. Bæði sóknaraðili og eiginkona hans undirrituðu veðskuldabréfið. Sóknaraðili var tilgreindur útgefandi veðskuldabréfsins og viðurkenndi hann með því að skulda sóknaraðila kr. 5.000.000. Lánstími var 10 ár. Fyrsti gjalddagi var 1. júní 2006 og einn mánuður var milli gjalddaga. Lánið samkvæmt skuldabréfinu var bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Í 4. tölulið veðskuldabréfsins segir:

„Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vaxta, vísitöluálags, dráttarvaxta og alls kostnaðar sem af vanskilum og innheimtuaðgerðum til fullnustu skuldarinnar kann að leiða, og útgefanda ber að greiða, er Landsbanka Íslands hf. hér með sett að veði neðangreind fasteign með tilgreindum veðrétti og

uppfærslurétti:“ Í reit í beinu framhaldi er veðandlag veðskuldabréfsins tilgreint og segir þar „Gularás 163857“. Í öðrum reit er fastanúmerið 219-2354 tilgreint. Samkvæmt 5. tölulið veðskuldabréfsins var bújörðin veðsett ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, allt eftir því sem hún verður framast veðsett sbr. 16. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Þá segir jafnframt að fasteignin sé veðsett í því ástandi sem hún er eða síðar kann að verða, með hvers konar endurbótum og viðaukum, hverju nafni sem nefnast.

Þann 15. maí 2006 undirritaði sóknaraðili veðskuldabréf með fyrirsögninni „VEÐSKULDABRÉF Veð í fasteign“. Númer veðskuldabréfsins var tilgreint 0182-74-820676. Bæði sóknaraðili og eiginkona hans undirrituðu veðskuldabréfið. Sóknaraðili var tilgreindur útgefandi veðskuldabréfsins og viðurkenndi hann með því að skulda varnaraðila kr. 1.100.000. Lánstími var 10 ár. Fyrsti gjalddagi var 1. júní 2006 og einn mánuður var milli gjalldaga. Lánið samkvæmt skuldabréfinu var bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Í þeim reit 4. töluliðar þar sem veðandlag var tilgreint segir „Gaularás 163857“.

Varnaraðili kveður að með stofnskjali dagsettu 13. maí 2008 hafi sóknaraðili stofnað lóðina Gularás land, landnr. 216258. Upprunalandið hafi verið Gularás, landnr. 163857. Stofnskjal þetta hefur ekki verið lagt fram í málinu, en ekki hefur sóknaraðili mótmælt þessu. Fyrir liggur að sóknaraðili og varnaraðili undirrituðu veðbandslausn að hluta vegna skuldabréfa nr. 282-74-820356, 182-74-820674 og 182-820676. Öll framangreind skuldabréf voru tryggð með veði í bújörðinni Gularási, Rangárþingi ytra, landnr. 163857. Varnaraðili samþykkti með greindri veðbandslausn að hin útskipta lóð, landnr. 216258, skyldi leyst úr veðböndum, en jafnframt segir í skjalinu að framvegis standi því til tryggingar nefndum skuldum eignin Gaularás landnr. 163857 með fasteignanúmerinu 219-2354. Sambærileg veðbandslausn var gerð vegna tryggingabréfs (allsherjarveð) sem hvílir á 1. veðrétti jarðarinnar.

Þann 17. janúar 2011 undirrituðu sóknaraðili og varnaraðili veðbandslausn vegna Gularás lóð A, Rangárþingi eystra, landnr. 219314. Veðréttur varnaraðila í jörðinni Gularás, landnr. 163857, stóð að öðru leyti óbreyttur.

Samkvæmt gögnum málsins hefur ofangreint skuldabréf nr. 0182-74-820365, sem aðilar eru sammála um að hafi nú númerið 163-36-60603, verið í vanskilum frá 1. júní 2009. Samkvæmt gögnum málsins var eiginkonu sóknaraðila birt greiðsluáskorun vegna skuldarinnar þann 4. september 2009, en hún neitaði undirritun. Var í greiðsluáskorun tekið fram að ef ekki væri orðið við greiðsluáskorun yrði krafist nauðungarsölu á eigninni Gularási 163857, fnr. 219-23554 og 219-2357.

Þann 4. nóvember 2015 sendi varnaraðili Sýslumanninum á Suðurlandi beiðni um nauðungarsölu á eigninni Gularási 163857 fnr. 219-2354 og 219-2357 og sóknaraðili tilgreindur gerðarþoli. Fyrir liggur afrit af bréfi sýslumanns til sóknaraðila, dags. 8. janúar 2016, þar sem tilkynnt er um fram komna nauðungarsölubeiðni og gerð grein fyrir að hún verði tekin fyrir á skrifstofu sýslumanns 25. febrúar 2016 að undangenginni auglýsingu sem send verði til birtingar í Lögbirtingablaði 26. janúar 2016. Var málið tekið fyrir 25. febrúar 2016 og ekki mætt af hálfu sóknaraðila. Var ákveðið að uppboð myndi byrja á eigninni 7. apríl 2016. Fyrir liggur afrit af bréfi sýslumanns til sóknaraðila um þetta, dags. 2. mars 2016, þar sem m.a. segir að auglýsing um uppboðið verði send til birtingar 31. mars 2016 á vefslóðinni www.naudungarsolur.is. Var málið tekið fyrir 7. apríl 2016 og var þá byrjun uppboðs. Fyrir liggur afrit af bréfi sýslumanns til sóknaraðila, dags. 12. apríl 2016, þar sem tilkynnt er um þetta og að framhald uppboðs verði á eigninni sjálfri 4. maí 2016 og að auglýsing um það verði send til birtingar í dagblaði og á vefnum www.naudungarsolur.is 27. apríl 2016. Þá liggur fyrir afrit af umslagi frá Sýslumanninum á Suðurlandi til sóknaraðila 3. mars 2016, með ábyrgðarbréfi sem ekki var vitjað. Annað eins umslag liggur jafnframt fyrir frá 12. apríl 2016.

Þá liggur fyrir afrit úr nauðungarsölubók Sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 4. maí 2016, þar sem fram kemur að framhald uppboðs hafi farið fram á eigninni Gularási 163857 lnr. 163857 og hafi hæsta boð komið frá varnaraðila kr. 40.000.000 og uppboðinu sé lokið. Jafnframt liggur fyrir yfirlýsing sýslumanns skv. 3. mgr. 25. gr. laga nr. 90/1991 um að umrædd eign hafi verið seld nauðungarsölu þann dag og hæstbjóðandi hafi verið Landsbankinn hf.

Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili kveður málið höfðað skv. heimild í 80. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Í fyrsta lagi byggir sóknaraðili á því að gildur veðréttur hafi aldrei stofnast vegna skorts á samþykki.

Þar sem sóknaraðili hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir veðsetningu fasteignar sinnar að Gularáshjáleigu þá leiði af því að veðréttindi varnaraðila hafi ekki stofnast með gildum hætti og veðrétturinn sé því ógildur. Vísar sóknaraðili til meginreglna samningaréttar um samþykki sem forsendu fyrir því að löggerningar geti stofnast.

Eins og skuldabréfið beri skýrlega með sér, hafi sóknaraðili aðeins ritað undir það undir sem útgefandi skuldabréfsins, en ekki sem þinglýstur eigandi, en sóknaraðili hafi verið 100% þinglýstur eigandi fasteignarinnar frá 1979.

Varnaraðila, sem starfi sem fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, beri skylda til að tryggja sér sönnun fyrir meintum réttindum sínum.

Á skuldabréfinu nr. 182-74-820365 sjáist að tilgreindur sé veðréttur án þess að samþykki eiganda fasteignarinnar liggja fyrir. Sá veðréttur sem sé tilgreindur sé „Fasteignanúmer 2000000-0000“. Skv. þeim gögnum sem hafi borist frá Sýslumanni þá hafi varnaraðili lagt fram skjal með yfirskriftina „Veðbandslausn að hluta“, dags. 20. júlí 2008, þar sem vísað sé til nokkurra skuldabréfa, þ. á m. þess skuldabréfs sem sé andlag þessa nauðungarsölumáls. Hafi þar komið fram að leyst væru úr veðböndum „Lóð úr landi Gaularás, Rangárþingi eystra“ með skráningarnúmeri „216258“. Þá hafi komið fram að framvegi stæðu því eftirtaldar eignir/eignarhlutar til tryggingar ofangreindri skuld „Gaularás, Rangárþing eystra, landnr. 163857“ og tilgreint fastanúmerið „219-2354“. Sé þó hvergi að finna samþykki veðsala vegna þessarar veðbandslausnar.

Meðfram kröfulýsingu sinni við framhaldsuppboð hafi varnaraðili lagt fram skjal með yfirskriftinni „Veðbandslausn að hluta“, dags. 17. janúar 2011, þar sem vísað hafi verið til fjögurra skuldabréfa. Þar hafi komið fram að veðbandslausnin varðaði „Gularás, Rangárþing eystra, land. 163857“ skráningarnúmer „219314“. Einnig hafi komið fram að tryggingarréttindi Landsbankans eftir veðbandslausn væru fnr. „219-2354“ og „219-2357“. Hvergi hafi verið að finna samþykki þinglýsts eiganda fyrir þessari ráðstöfun.

Hafi enda ekki beinlínis verið þörf á því að þinglýstur eigandi samþykki að Landsbankinn leysi einhverjar eignir úr veðböndum. Það sé Landsbankanum frjálst að gera án aðkomu þinglýsts eiganda. Hins vegar sé með engu móti hægt að líta svo á með þessum veðbandslausnum, dags. 20. júlí 2008 og 17. janúar 2011, hafi sóknaraðili veðsett eignir sínar til tryggingar skuldabréfi nr. 182-74-820365. Til þess skorti í fyrsta lagi samþykki sóknaraðila sem þingslýsts eiganda. Í öðru lagi þá hefði slíkt þurft að koma fram með skýrum hætti en hvergi sé vísað til þess að veðréttur sé að stofnast. Þar að auki og í þriðja lagi þá sé um að ræða veðbandslausn eins og skjalið beri skýrlega með sér skv. heiti sínu. Þessu til viðbótar, og í fjórða lagi, þá segi í báðum veðbandslausnunum að „Veðbandslausn þessi er á ábyrgð Landsbankans. Að öðru leyti en að ofan greinir haldast ákvæði veðskuldabréfanna óbreytt“. Af þessu leiði að varnaraðili eigi ekki og hafi aldrei átt gildan veðrétt í fasteign sóknaraðila til tryggingar skuldabréfi nr. 182-74-820365. Skorti því það grundvallarskilyrði til þess að veðréttur stofnast, að samþykki eiganda liggja fyrir.

Þar sem samþykki sóknaraðila liggur ekki fyrir sé það eitt og sér nægjanlegt til þess að skorti á það skilyrði að til veðréttar hafi stofnast. Þá sé óhjákvæmilegt að

vísa til þess að varnaraðili sé fjármálastofnun sem starfi skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki en dómstólar hafi gert ríkar kröfur til þess að lánastofnanir tryggi sér skýrar og ótvíræðar sannanir fyrir tilvist veðréttinda sinna, umfangi þeirra og heimilda að öðru leyti. Beri lánastofnanir að öðrum kosti halla af sönnunarskorti í þeim efnunum. Byggt sé á því að varnaraðili beri sönnunarbyrði fyrir því að til veðréttar hafi stofnast á milli aðila. Með hliðsjón af þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu sé einsýnt að til slíks samnings hafi ekki stofnast. Skorar sóknaraðili á varnaraðila að leggja fram gögn sem sýni fram á meintan veðrétt. Að öðrum kosti sé ekki hægt að leggja annað til grundvallar en að til meints veðréttar hafi stofnast með gildum hætti [sic.].

Í öðru lagi byggir sóknaraðili á því að skuldabréfið sé ógilt í heild eða að hluta. Ef varnaraðila tækist að sýna fram á að gildur veðsamningur hafi stofnast á milli aðila, þá byggir sóknaraðili á því að skuldabréfið sé ógilt, annað hvort í heild eða að hluta. Vísar sóknaraðili hér til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, þar sem skuldin sé tilkomin vegna ábyrgðar sem sóknaraðili hafði gengist undir fyrir þriðja mann, hvers ábyrgðarskuldbinding hafi verið ógild. Hafi sóknaraðili því gengist undir skuldina við varnaraðila á þeirri röngu og brostnu forsendu að um gilda ábyrgðarskuldbindingu væri að ræða sem á sér hvíldi. Þar sem ábyrgðarskuldbinding var hins vegar ógild þá felist í því að hið sama eigi við um skuld þá sem sóknaraðili gekkst undir þann 15. febrúar 2005.

Í þriðja lagi byggir sóknaraðili á því að skilyrði skorti skv. lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu til að nauðungarsalan gæti farið fram. Bendir sóknaraðili á að skv. 9. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skuli áður en nauðungarsölu verði krafist til fullnustu peningakröfu skv. heimild skv. 2. – 6. tl. 1. mgr. 6. gr. og eftir að krafan er komin í gjalddaga beina greiðsluáskorun til gerðarþola með minnst fimm títán daga fyrirvara. Í henni skuli tekið fram að nauðungarsölu á tiltekinni eign verði krafist til fullnustu tilgreindri peningaskuld ef áskorun verður ekki sinnt. Í 2. mgr. 9. gr. segi að „Greiðsluáskorun skal send gerðarþola með ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða birt honum af einum stefnuvotti“. Vísar sóknaraðili til þess að fyrir liggja birtingarvottorð í málinu þar sem fram komi að greiðsluáskorunin hafi ekki verið birt sóknaraðila. Sé raunar þar enginn sem kvitti fyrir móttöku en á birtingavottorði segi að birt hafi verið fyrir maka. Engin heimild sé skv. 9. gr. laga nr. 90/1991 til að birta fyrir maka gerðarþola heldur sé beinlínis áskilið skv. 2. mgr. 9. gr. laganna að birta þurfi fyrir gerðarþola.

Skv. 3. mgr. 11. gr. laga nr. 90/1991 skuli fylgja með nauðungarsölubeiðni gögn um áskorun „til gerðarþola skv. 9. eða 10. gr.“. Sé um að ræða lagaskilyrði til

Þess að nauðungarsölubeiðni fullnægi áskilnaði laganna og fái viðundandi meðferð. Þar sem þessu skilyrði hafi ekki verið fullnægt beri að fella nauðungarsöluna úr gildi þar sem hana skorti lagastoð. Sýslumanni hefði verið rétt skv. 2. mgr. 13. gr. laga nr. 90/1991 að hafna beiðninni og endursenda til gerðarbeiðanda. Þá sé bæði í greiðsluáskoruninni og beiðni um nauðungarsölu vísað til fnr. 219-2354 og 219-2357. Hins vegar sé skuldabréf nr. 182-74-820365, sem sé andlag nauðungarsölubeiðninnar, með fastanúmerinu „2000000-0000“. Með beiðninni hafi fylgt veðbandslausn þar sem tiltekið skráninganúmer (væntanlega landnúmer) sé leyst úr veðböndum vegna þriggja skuldabréfa í nafni sóknaraðila. Þá komi fram í veðbandlausninni að „framvegis standi því eftirtaldar eignir/eignarhlutar til tryggingar á ofangreindri skuld“ og vísað til fastanúmersins 219-2354. Í fyrst lagi þá skorti enn og aftur að samþykki sóknaraðila sem þinglýsts eiganda liggja fyrir en í öðru lagi þá virðist sem að varnaraðili hafi þarna lýst yfir að einungis eignarhluturinn 219-2354 stæði sem meintur veðréttur.

Samkvæmt 11. gr. laga nr. 90/1991 skuli tiltaka nákvæmlega eignina sem nauðungarsölu er krafist á. Einnig skuli greina frá atvikum að baki beiðninni og röksemdum sem gerðarbeiðandi telur leiða til að hún verði tekin til greina. Nauðungarsölubeiðnin sé ekki í samræmi við skuldabréfið. Í fyrsta lagi þá liggja ekki fyrir samþykki þinglýsts eiganda til þess að fasteign yrði veðsett til tryggingar skuldabréfi nr. 182-74-820365. Í öðru lagi þá sé hinn meinti veðréttur, sem Landsbankinn hafi talið sig eiga, auðmerktur með allt öðrum hætti í skuldabréfinu og í nauðungarsölubeiðninni sem og greiðsluáskoruninni. Í þriðja lagi þá beri fylgigögn nauðungarsölubeiðninnar með sér að meintur veðréttur taki aðeins til eignarhluta auðmerkta með fastanúmerinu 219-2354. Skorti því beiðnina alfarið þann lagaáskilnað að vera skýr um að tiltekin væri nákvæmlega sú eign sem nauðungarsölu væri krafist á, sem og að gildur veðréttur stæði til tryggingar skuldabréfinu.

Þvert á gögn málsins hafi sýslumaður ákveðið að taka beiðnina til meðferðar þegar réttilega hefði borið að hafna henni. Skv. 16. gr. laga nr. 90/1991 skuli, eftir að sýslumaður hefur staðreynt að beiðni fullnægi skilyrðum 13. gr. laganna, ákveða svo fljótt sem auðið er fyrirtöku hennar og „senda gerðarþola afrit hennar í ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti, ásamt tilkynningu um hvar og hvenær sýslumaður taki hana fyrir“. Sóknaraðili hafi aldrei fengið senda til sín tilkynningu um nauðungarsölu. Af gögnum málsins verði ekki annað ráðið en að brotið hafi verið gegn þessu lagaskilyrði. Fyrir liggja afrit af bréfi til sóknaraðila, sem honum hafi ekki borist. Hafi það ekki verið sent með ábyrgðarbréfi eða öðrum tryggum hætti, t.d. með stefnuvotti. Lögjafinn hafi ákveðið að þegar selja eigi eign nauðungarsölu þá verði gerðarþola raunverulega að berast slík tilkynning og sé ekki

hægt að treysta á hefðbundna póstburðarþjónustu til þess að bréf komist sannarlega til skila. Sjáist það einmitt í þessu máli, þar sem sóknaraðili hafi raunverulega aldrei fengið tilgreint bréf. Verði að líta svo á að skilyrði skorti til að nauðungarsalan geti hafa farið fram með lögformlegum hætti og beri, þó aðeins sé til þessa litið, að fallast á að hún sé fallin úr gildi.

Hafi það enda farið svo að hvorki sóknaraðili né nokkur fyrir hans hönd hafi mætt við fyrstu fyrirtöku hjá sýslumanni, þann 25. febrúar 2016. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 90/1991 skuli, ef ekki er mætt af hálfu gerðarþola, tilkynna honum bréflega um hvar og hvenær uppboðið byrji. Skv. 26. gr. laganna sé ekki áskilnaður um að tilkynning skuli send með ábyrgðarbréfi eða með stefnuvotti þar sem lögin geri ráð fyrir að þá þegar sé búið að tilkynna gerðarþola með slíkum hætti um nauðungarsölu, sbr. framangreint. Sýslumaður hafi ákveðið að senda bréf um tilkynningu um að uppboð hafi hafist með því að senda það á pósthús. Fyrir liggja að sóknaraðili hafi aldrei fengið það bréf í hendur, enda beri gögn málsins það einnig með sér að þess hafi ekki verið vitjað. Hið sama eigi við um bréf frá sýslumanni dags. 12. apríl 2016 um að framhaldsuppboð á eigninni sé fyrirhugað þann 4. maí 2016. Sóknaraðili hafi aldrei fengið þessi bréf í hendurnar enda hefði sóknaraðili gert ágreining um leið og hann hefði fengið slíkar upplýsingar.

Þá bendir sóknaraðili á það að skv. nauðungarsölubeiðni sé andlagið tiltekið sem „Gularás 163857, Rangárþingi eystra, fnr. 219-2354 og 219-2357“. Þá er í Tilkynningu um nauðungarsölu, dags. 8. janúar 2016 vísað til fnr. „219-2354“. Í bréfi frá sýslumanni, dags. 2. mars 2016 sé vísað til fnr. „219-2354“. Svo sé í tilkynningu um nauðungarsölu, dags. 12. apríl 2016 vísað til fnr. „219-2354“ og hið sama eigi við í tilkynningu dags. 2. mars 2016. Sé því ekki samræmi á milli tilkynninga frá sýslumanni og nauðungarsölubeiðninnar. Virðist sýslumanni hafa verið ljóst að um misræmi hafi verið að ræða og að varnaraðili hafi undir engum kringumstæðum átt veðrétt í fnr. 219-2357.

Í endurriti úr nauðungarsölubók vegna nauðungarsölu komi hins vegar fram að um sé að ræða Nauðungarsölu nr. 2015-002153 „til að halda áfram uppboði á eigninni Gularási 163857, Rangárþingi eystra, lnr. 163857“. Sé engin tilvísun til fastanúmers skv. þessu og virðist sem sýslumaður hafi einfaldlega selt allt landið sem þó telji í það minnsta fimm fastanúmer og það þrátt fyrir að nauðungarsölubeiðnin hafi aðeins tiltekið tvö fastanúmer og tilkynningar frá sýslumanni hafi aðeins tiltekið eitt fastanúmer. Þá hafi verið þinglýst kvöð á fasteignina eftir uppboðið skv. Yfirlýsingu, dags. 4. maí 2016 þar sem vísað sé til „Gularás 163857, landnr. 163857, Rangárþing eystra“. Virðist því sem sýslumaður hafi selt allt landið og þinglýst kvöð á allt landið í kjölfarið. Fyrir þessu skorti alfarið heimild skv. skuldabréfinu sjálfu, þar sem aðeins sé vísað til

„Fasteignanúmer 2000000-0000“. Þá skorti alfarið að uppboðið hafi farið fram skv. nauðungarsölubeiðninni þar sem aðeins hafi verið vísað til tveggja fastanúmera. Þar að auki þá hafi útsendar tilkynningar aðeins verið með tilvísun til eins fastanúmers. Hafi því uppboðið sem fram fór farið með öllu út fyrir þær heimildir og lagaskilyrði sem um söluna gilda.

Enn vísar sóknaraðili til þess að skv. greiðsluáskorun sé kröfueigandi sagður vera Landsbankinn hf., Austurstræti 11, 155 Reykjavík, fyrir hönd, Landsbankans hf., Hvolsvelli, Austurvegi 6, 860 Hvolsvelli. Hins vegar segi í nauðungarsölubeiðninni að gerðarbeiðandi sé Landsbankinn hf., Hvolsvelli, Austurvegi 6, 860 Hvolsvelli. Í kröfulýsingu sé tiltekið að Landsbankinn hf. Austurstræti sé hins vegar gerðarbeiðandi vegna Landsbankans á Hvolsvelli. Virðist því sem eitthvert allsherjar ósamræmi sé þarna á milli. Þá segi í endurriti sýslumannsins úr nauðungarsölubók sýslumanns, dags. 4. maí 2016, að gerðarbeiðandi sé „Landsbankinn hf., en eignin hafi verið slegin þeim aðila við framahaldssölu. Sé aðild því í máli þessu háttáð með þeim hætti að varnaraðili sé Landsbankinn hf., Austurstræti, Sér í lagi þar sem svo virðist sem um útibú sé að ræða á Hvolsvelli, þó um sérstaka kennitölu sé að ræða. Hér sé hins vegar um að ræða enn eitt brotið gegn lögum um nauðungarsölu, ósamræmi á milli greiðsluáskorunar og nauðungarsölubeiðni.

Með hliðsjón af framangreindu sé um að ræða veruleg brot gegn lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu og beri, þó aðeins sé til þess litið, að fella nauðungarsöluna úr gildi.

Sóknaraðili vekur athygli á því að kröfugerð í málinu sé miðuð við endurrit úr nauðungarsölubók, þar sem fram komi að uppboð hafi farið fram á eigninni Gularási „lnr. 163857“.

Í fjórða lagi byggir sóknaraðili á því að sú fjárhæð, sem varnaraðili telur að sóknaraðili standi í skuld við sig, sé ekki rétt lögum samkvæmt. Í greiðsluáskorun komi fram að dráttarvextir hafi byrjað að leggjast á kröfuna frá og með 1. júní 2009. Skorti þó alfarið að lögð séu fram gögn um það að sóknaraðila hafi verið tilkynnt um slíkt eða að gjaldfelling hafi raunverulega átt sér stað. Varnaraðila sé ekki heimilt að ákveða gjaldfellingu aftur í tímann. Þar að auki þá hafi sóknaraðili verið í greiðsluskjóli skv. lögum nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga frá 19. desember 2012 til 26. febrúar 2015.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 hafi í því falist að um leið og umboðsmaður skuldara hafi samþykkt umsókn skuldara hafi hafist tímabundin frestun greiðslna. Á meðan frestun greiðslna stæði væri lánardrottnum óheimilt að a) krefjast eða taka við greiðslu á kröfum sínum, b) gjaldfella skuldir samkvæmt

samningsbundnum heimildum, c) gera fjárnám, kyrrsetningu eða löggeymslu í eigum skuldarans eða fá þær seldar nauðungarsölu, d) fá bú skuldarans tekið til gjaldþrotaskipta, e) neita að afhenda gegn staðgreiðslu eða viðunandi tryggingum þær vörur eða þjónustu sem skuldari þarf á að halda vegna framfærslu sinnar eða heimilismanni vegna fyrri vanefnda, f) krefjast greiðslu hjá ábyrgðarmanni skuldarans eða ráðast í hvers konar aðgerðir til innheimtu kröfu. Þá hafi komið fram í 2. mgr. að vextir falli á skuldir á meðan frestun greiðslna stæði en þeir væru ekki gjaldkræfir. Í 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu segi að; „Ef atvik sem varða kröfuhafa og skuldara verður ekki um kennt valda því að greiðsla fer ekki fram skal ekki reikna dráttarvexti þann tíma sem greiðsludráttur verður af þessum sökum. Sama á við ef greiðsla fer ekki fram vegna þess að skuldari neytir vanefndaúrræða gagnvart kröfuhafa eða heldur af öðrum lögætum ástæðum eftir greiðslu eða hluta hennar.”

Hér sé því uppi sú staða að skuldara hafi verið bannað skv. lögum að greiða af framangreindri skuld, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010. Verði honum því ekki um kennt og ekki heldur sóknaraðila um að greiðsludráttur hafi orðið af þessum sökum. Sóknaraðila verði ekki um kennt að greiðsla hafi ekki borist og sér í lagi þegar að honum hafi ekki einu sinni verið tilkynnt um gjaldfellingu kröfunnar. Er því byggt á því að varnaraðila sé óheimilt að gera kröfu fyrir dráttarvöxtum þeim sem hann geri í nauðungarsölubeiðni sinni. Sé nauðungarsölubeiðnin og greiðsluáskorunin því í andstöðu við 9. og 11. gr. laga nr. 90/1991 þar sem þar sé tilgreind kolröng fjárhæð sem sóknaraðili eigi að greiða. Verði því að fella nauðungarsöluna úr gildi þó aðeins sé til þessa litið, þar sem lagaskilyrði skorti til þess að hún hafi getað farið fram.

Í fimmta lagi vísar sóknaraðili til þess að ef talið yrði að varnaraðila hafi verið heimilt að láta dráttarvexti falla á kröfuna þrátt fyrir að skuldarinn hafi verið í greiðsluskjóli þá sé byggt á því að slíkar kröfur séu niður fallnar sökum tómlætis. Þá er einnig byggt á því að vaxtakröfur varnaraðila séu fyrndar varðandi vexti sem eru eldri en fjögurra ára. Sé því þó aðeins sé til þess litið ljóst að nauðungarsölubeiðnin og greiðsluáskorunin séu rangar og skorti því lagaskilyrði til að nauðungarsalan gæti farið fram. Einnig er byggt á því að krafa varnaraðila á hendur sóknaraðila sé niður fallin vegna tómlætis.

Sóknaraðili telur að hvert og eitt atriði og málsástæður sem að ofan eru rakin eigi hvert fyrir sig að vera nægilegt til að fallast beri á að fella nauðungarsöluna úr gildi. Þegar þessi atriði séu hins vegar öll virt saman sé óhjákvæmilegt að komast að annarri niðurstöðu en að nauðungarsalan sé ógild enda vankantarnir slíkir.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á meginreglum samningaréttar um stofnunarhætti löggerninga, lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu, lögum nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga, lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, meginreglu samninga og kröfuréttar um tómlæti, lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, þágildandi lögum nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, lögum nr. 75/1997 um sammingsveð, ákvæðum samkomulags frá 1. nóvember 2001 um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga, einkum 1., 2., 3., og 4. gr., laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, einkum 19. gr., þágildandi laga nr. 33/2003 um verðbréfavíðskipti, einkum 4. gr. og 6. gr, laga nr. 7/1936 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 33. gr. og 36. gr., ólögfestrar meginreglu samningaréttar um brostnar og rangar forsendur, ólögfestum meginreglum samningaréttar og kröfuréttar, þ. á m. meginreglunnar um tillitsskyldu í sammings sambandi sem og meginreglum um kröfuábyrgðir.

Kröfu um málskostnað byggir sóknaraðili á 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að auki er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt á málskostnað. Um heimild til að skjóta máli þessu til úrlausnar héraðsdóms er vísað til XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu en í 80. laganna komi fram að hver sá sem hafi lögvarinna hagsmuna að gæta geti leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnunnar.

Um varnarþing vísar sóknaraðili til 4. mgr. 3. gr. laga um nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Málsástæður varnaraðila

Varnaraðili vísar til þess að í 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna sé hugtakið fasteign skilgreint. Þar segi að fasteign samkvæmt lögunum sé afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt. Í 2. mgr. 3. gr. laganna sé fjallað um skráningu sérstakra einda innan fasteignarinnar. Sérmetnar einingar/eindir fasteignarinnar Gularás 163857, fnr. 219-2354 séu hlaða (140101), íbúð (130101), reki (02), ræktað land (01) og jörð (00). Þess misskilnings virðist gæta í beiðni sóknaraðila að hinar sérmetnu einingar teljist til sjálfstæðra fasteigna, en svo sé ekki. Til þess að svo væri þyrfti að koma til sérstakrar stofnunar, sbr. 14. gr. laga um skráningu og mat fasteigna og staðfesting ráðherra, sbr. 13. gr. jarðalaga nr. 81, 2004. Engin vafi sé á því að veðandlag veðskuldabréfs nr. 0182-74-820365 sé jörðin Gularás 163857, fnr. 219-2354. Að sama skapi sé því engin vafi um hvert var andlag hinnar umþrættu nauðungarsölu.

Nánar kveðst varnaraðili rökstyðja mál sitt nánar svo:

Með veðskuldabréfi nr. 0182-74-820365, sem nauðungarsölubeiðni varnaraðila byggir á, hafi sóknaraðili viðurkennt að skulda varnaraðila kr. 12.200.000. Veðskuldabréfið beri greinilega með sér að með því hafi útgefandi þess verið að veita veð í eign sinni. Heiti skjalsins sé „Veðskuldabréf Veð í bújörð“. Þá sé með skýrum hætti í 4. tölulið veðskuldabréfsins greint frá því að til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu sé jörðin Gularás, Rangárþingi eystra, sett að veði. Sóknaraðili, sem hafi verið þinglýstur eigandi veðandlagsins, hafi skrifað undir veðskuldabréfið sem útgefandi þess. Þá hafi eiginkona sóknaraðila ritað undir reit sem merktur hafi verið „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem þinglýstur eigandi (ef annar en útgefandi). Sóknaraðili virðist halda því fram að hann hafi einnig þurft að skrifa undir við þann reit sem eiginkona hans hafi ritað undir, en þar komi greinilega fram að þar þurfi aðeins að rita undir þinglýstur eigandi sem ekki sé jafnframt útgefandi veðskuldabréfsins. Varnaraðili telur að veðskuldabréfið beri með sér, svo ekki verði um villst, að útgefandi þess sé að setja bújörðina Gularás, Rangárþingi eystra, að veði.

Lóðin Gularás land, landnr. 216258, hafi verið stofnuð út úr jörðinni Gularási, landnr. 163857. Þar sem veðskuldabréf nr. 0182-74-820365 hafi hvílt á jörðinni Gularási, landnr. 163857, hafi þurft að veita veðbandslausn vegna lóðarinnar sem skipt hafi verið út, en að öðrum kosti hefði bréfið áfram hvílt á hinni útskiptu lóð. Undir veðbandslausnina hafi sóknaraðili skrifað sem útgefandi/skuldari. Varnaraðili geti því ekki séð hvernig sóknaraðili komist að þeirri niðurstöðu að hann hafi ekki samþykkt greinda veðbandslausn. Hið sama gildi um veðbandslausn sem undirrituð hafi verið þann 17. janúar 2011. Af þessu sé ljóst að bæði varnaraðili og sóknaraðili hafi ekki talið neinn vafa leika á því að veðskuldabréf nr. 0182-74-820365 hafi hvílt á jörðinni Gularási í heild. Veðréttur varnaraðila í jörðinni Gularás, landnr. 163857, hafi að öðru leyti staðið óbreyttur eftir að framangreindar veðbandslausnir hafi verið veittar.

Sé því fráleitt að halda því fram að samþykki sóknaraðila fyrir umþrættri veðsetningu hafi ekki legið fyrir. Þá bendir varnaraðili jafnframt á að veðskuldabréfi nr. 0182-74-820365 hafi verið þinglýst athugasemdalaust á eignina Gularás, landnr. 163857 og sóknaraðili aldrei gert neinar athugasemdir þar um. Um fullgilt veðskuldabréf sé að ræða samkvæmt almennum reglum sem gildi um veðskuldabréf. Í bréfinu sé hin veðsetta eign tilgreind og þinglýstur eigandi hennar hafi ritað undir bréfið til samþykkis veðsetningunni. Við greinda veðsetningu hafi sóknaraðili ekki gert athugasemd, fyrr en eignin hafi verið seld nauðungarsölu.

Sé því ljóst að til gildirar veðsetningar hafi stofnast á grundvelli veðskuldabréfs nr. 0182-74-820365 og veðandlagið hafi legið skýrt fyrir. Þá liggja einnig skýrt fyrir að andlag nauðungarsölnnar hafi verið fasteignin Gularás,

landnr. 163857, ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber.

Varnaraðili vísar til þess að í beiðni sóknaraðila sé því haldið fram að skilyrðum 9. gr. laga nr. 90/1991 sé ekki fullnægt þar sem stefnuvottur hafi birt greiðsluáskorun fyrir maka sóknaraðila á lögheimili þeirra og ekki sé heimilt að birta fyrir maka, heldur áskilji greinin að birta þurfi fyrir gerðarþola. Vegna þessa bendir varnaraðili á að í 2. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991 segi að 15 daga frestur sem tilgreindur sé í 1. mgr. sömu greinar byrji að líða þegar gerðarþoli eða sá sem er lögghæfur til að taka við stefnubirtingu fyrir hans hönd fær eintak greiðsluáskorunar í hendur eða birting hennar á sér stað. Víða í lögum nr. 90/1991 sé vísað til laga um meðferð einkamála og sé það m.a. gert í 2. mgr. 9. gr., þar sem vísað sé til þeirra sem eru lögghæfir til að taka við stefnubirtingu fyrir gerðarþola. Af 3. mgr. 85. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991, sé ljóst að það teljist lögmæt birting ef stefnuvottur birtir greiðsluáskorun fyrir maka gerðarþola á lögheimili hans. Enginn vafi sé á því að greiðsluáskorun hafi verið birt fyrir sóknaraðila með lögmætum hætti. Við þetta megi bæta að sóknaraðili hafi haft samband við starfsmenn Lögheimtunnar 11. september 2015 vegna greiðsluáskorunarinnar. Engin vafi sé því um að greiðsluáskorunin hafi borist til sóknaraðila. Þá hafi lögmaður sóknaraðila haft samband við starfsmenn Lögheimtunnar þann 3. maí 2016 til þess að kanna möguleika á því að fresta málinu.

Hvað varðar tilkynningar sýslumanns til sóknaraðila þá liggja fyrir í gögnum málsins að þær hafi verið sendar með ábyrgðarpósti og að öllu leyti í samræmi við ákvæði laga nr. 90/1991. Þá kveðst varnaraðili ekki sjá hvernig það sé í ósamræmi við ákvæði laga nr. 90/1991 að varnaraðili lýsi kröfu fyrir hönd útibús síns á Hvolsvelli eða geri beiðni um nauðungarsölu. Málsástæðum sóknaraðila hvað þetta varðar sé því mótmælt.

Varnaraðili kveður málsástæðu sóknaraðila um að skuldabréfið sé ógilt í heild eða hluta með öllu órökstudda og mótmælir henni.

Um þá málstæðu sóknaraðila sem lýtur að fjárhæð skuldarinnar kveður varnaraðili að lán sóknaraðila skv. veðskuldabréfi nr. 0182-74-820365 hafi verið í vanskilum síðan 1. júní 2009. Í 10. tölulið veðskuldabréfsins segi að varnaraðila sé heimilt að gjaldfella skuldina fyrirvaralaust og án uppsagnar skv. 9. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð verði dráttur á greiðslu afborgana, vaxta og/eða vísitöluálags. Þá geti kröfuhafi valið um að viðhalda umsaminni verðtryggingu eftir gjalddaga eða gjaldfellingu, og krefja skuldara um vexti í samræmi við það, eða að

skuldin beri dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð.

Beiðni varnaraðila um nauðungarsölu sé að öllu leyti í samræmi við 11. gr. laga nr. 90/1991 og önnur ákvæði laganna. Krafan sé þar sundurliðuð eins og kostur er og gjaldfelldur höfuðstóll hennar tilgreindur, sammingsvextir og dráttarvextir af gjaldfelldum höfuðstól.

Vegna vísunar sóknaraðila til 2. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga vill varnaraðila benda á að einungis sé mælt fyrir um að vextir falli ekki í gjalddaga á meðan frestun greiðslna stendur, en þeir séu áfram reiknaðir á tímabili greiðslustöðvunar og falli ekki niður við það eitt að falla ekki í gjalddaga á þessum tíma. Hvað varðar vísan sóknaraðila til 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu þá telur varnaraðili ljóst að ákvæðið eigi ekki við. Ákvæði 1. másl. 7. gr. hafi fyrst verið lögfest með 13. gr. vaxtalaga nr. 25/1987. Í athugasemdum með 13. gr. í frumvarpi sem varð að lögum nr. 25/1987 segir eftirfarandi „Í þessu ákvæði er lagt til að skuldara verði ekki gert að greiða dráttarvexti ef um viðtökudrátt af hálfu kröfuhafa er að ræða. Til þess að um viðtökudrátt geti verið að ræða þarf skuldari að hafa bæði vilja og getu til að greiða og hann þarf að hafa gert kröfuhafa löglegt greiðslutilboð eða lagt féð inn á geymslureikning skv. lögum nr. 9, 1978. Ákvæði þetta tekur einnig til þeirra tilvika er skuldara er rétt að halda að sér höndum um greiðslu, t.d. vegna vanefnda, eftir atvikum fyrirsjáanlegra vanefnda, af hálfu kröfuhafa.“

Þá eigi 2. másl. 7. gr. augljóslega ekki við heldur, enda sé sóknaraðili ekki að beita vanefndarúrræði. Engin vafi ætti því að vera á því að hvorki ákvæði 2. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga né 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu eigi við í málinu.

Varnaraðili mótmælir sem haldlausum öllum málsástæðum sóknaraðila um að krafan sé að einhverju leyti fallin niður vegna tómlætis eða fyrningar. Á meðan sóknaraðili hafi verið í greiðsluskjóli hafi varnaraðili ekki getað innheimt kröfur sínar á hendur sóknaraðila. Varnaraðili telur kröfu um dráttarvexti ekki fyrnda og bendir jafnframt á að þó svo að á það reyndi og fallist væri á að dráttarvextir sem eru eldri en fjögurra ára teldust fyrndir, hefði það engin áhrif í máli þessu, enda sé hér deilt um gildi nauðungarsölnunnar en ekki úthlutunargerð. Sóknaraðili hafi aldrei borið fyrir sig fyrningu dráttarvaxta fyrr en í beiðni sinni um úrlausn á gildi nauðungarsölnunnar.

Um lagarök vísar varnaraðili til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, laga um sammingsveð nr. 75/1997, landskiptalaga nr. 46/1941, jarðalaga nr. 81/2004, laga um meðferð einkamála nr. 90/1991, laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og meginreglna kröfuréttar og samningaréttar. Krafan um málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og um virðisaukaskatt

er vísað til laga nr. 50/1998 um virðisaukaskatt.

Forsendur og niðurstaða

Í fyrsta lagi byggir sóknaraðili á því að hann hafi aldrei samþykkt veðsetninguna þar sem ekki hafi verið tekið fram berum orðum í bréfinu að hann setti framangreinda eign sína að veði til tryggingar greiðslum. Á þetta verður ekki fallist. Að mati dómsins er ljóst af texta bréfsins, sem sóknaraðili ritar sjálfur undir sem útgefandi, að eignin er sett að veði til tryggingar skilvísunum greiðslum. Getur það ekki farið á milli mála að mati dómsins og getur engu breytt um þetta að ekki hafi staðið orðin „sem þinglýstur eigandi“ eða sambærilegt undir línu þeirri sem sóknaraðili ritaði nafn sitt á.

Í öðru lagi byggir sóknaraðili á því að skuldbindingin sé ógild að hluta eða í heild og vísar hann hér til 36. gr. laga nr. 7/1936. Að mati dómsins er málsástæða þessi verulega vanreifðuð og órökstudd og verður ekki fallist á að ógilda nauðungarsölu á grundvelli hennar.

Í þriðja lagi byggir sóknaraðili á því að skilyrði skorti til að nauðungarsala megi fara fram. Vísar hann hér til þess að ekki hafi verið birt greiðsluáskorun fyrir sóknaraðila sjálfum. Ekki verður fallist á þessa viðbáru sóknaraðila. Greiðsluáskorun var birt konu sóknaraðila á lögheimili sóknaraðila og verður að telja þá birtingu heimila sbr. 2. mgr. 9. gr. laga nr. 90/1991. Þá verður ekki heldur fallist á að ekki hafi verið tiltekin nægilega glögglega hver sú eign væri sem krafist var nauðungarsölu á. Þá verður heldur ekki fallist á að ekki hafi sóknaraðila verið tilkynnt um nauðungarsölubeiðni á réttan hátt. Fyrir liggur að það var gert með ábyrgðarbréfi sem sóknaraðili vitjaði ekki á pósthús, en slík tilkynning svara kröfum 1. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991. Getur það ekki staðið í vegi því að gerðin megi standa að sóknaraðili hafi kosið að sækja ekki ábyrgðarbréf á pósthús. Þá getur engu máli skipt að þessu leyti að í greiðsluáskorun hafi verið vísað til Landsbankans á Hvolsvelli en í kröfulýsingu Landsbankinn Austurstræti vegna Landsbankans á Hvolsvelli.

Í fjórða lagi vísar sóknaraðili til þess að fjárhæðin sem varnaraðili telji til skuldar sé ekki rétt lögum samkvæmt. Að mati dómsins getur þetta ekki skipt máli um það hvort nauðungarsalan skuli standa, en óumdeilt er að stórfelld vanskil urðu á umræddri skuld. Verður að geta þess hér að mál þetta lýtur ekki að úthlutun á uppboðsandvirði. Hið sama má segja um það hvort dráttarvextir af kröfunni eru fyrndir eður ei, en á þessu byggir sóknaraðili í fimmta lagi. Þá verður ekki fallist á að varnaraðili hafi sýnt af sér tómlæti.

Verður kröfum sóknaraðila samkvæmt þessu hafnað.

Rétt er að sóknaraðili greiði varnaraðila kr. 827.080 í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Kröfum sóknaraðila, Ólafs Árna Óskarssonar, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Landsbankanum hf., kr. 827.080, í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason